



# LES JARDINS DE SAINT-ROCH

LOGEMENTS, COMMERCES ET SURFACES ADMINISTRATIVES À YVERDON - VD

ouvrage 2679

## Maîtres de l'ouvrage

De Necker Kipling & Cie SA  
Route du Stand 74  
1260 Nyon

Realstone SA  
Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

1875 FINANCE SA  
Rue du 31-Décembre 40  
1207 Genève

Entreprise Totale  
Implenia Suisse SA  
Avenue des Baumettes 3  
1020 Renens

Architecte du projet  
Thibaud Zingg SA  
Rue des Pêcheurs 7  
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte d'exécution  
Brunner et Carrard SA  
Rue d'Orbe 3  
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte paysagiste  
Profil Paysage Sàrl  
Rue des Pêcheurs 8a  
1400 Yverdon-les-Bains

Ingénieurs civils  
RLJ Ingénieurs Conseils SA  
Chemin de l'Islettaz  
Bâtiment A  
1305 Penthalaz

Bureaux techniques  
Chauffage - Ventilation :  
Enerlink Sàrl  
Rue Henri-Mussard 7  
1208 Genève

Sanitaire :  
BA Consulting  
Rue du Bourg 1  
1037 Etagnières

Électricité :  
MAB-Ingénierie SA  
Avenue de la Gottaz 32  
1110 Morges

Ingénieur Sécurité  
CR Conseils Sàrl  
Chemin de la Paisible 7  
1610 Oron-la-ville

Acousticien  
Acustica Sàrl  
Route de la Plaine 28  
1580 Avenches

Géotechnique :  
Karakas & Français  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

Géomètre  
Jaquier Pointet SA  
Rue des Pêcheurs 7  
1400 Yverdon-les-Bains

Coordonnées  
Rue Saint-Roch 36-38  
Avenue Haldimand 53-71  
1400 Yverdon-les-Bains

Conception 2013 – 2014  
Réalisation 2014 – 2017

Édité en Suisse



## SITUATION

**Emplacement privilégié.** Le secteur de ville St-Roch/Haldimand, vaste de plus de 2 ha, était occupé par d'anciens locaux et dépôts d'entreprises locales depuis lors relocalisées. Bénéficiant d'une situation urbaine centralisée et attractive à deux pas du centre-ville, de la gare et du lac, d'un commun accord, la Ville et les propriétaires du secteur mirent sur pied en 2008 un concours d'urbanisme et d'architecture pour réfléchir au potentiel remarquable de

valorisation de cette zone. En dépit des fortes contraintes environnementales sur sa périphérie ferroviaire et routière, cette réflexion devait mener à une démonstration de densification qualitative.

Dès 2009, le lauréat du concours d'architecture et d'urbanisme développait un plan de quartier pour fixer non seulement le nouveau cadre réglementaire mais aussi prévoit un certain nombre de mesures quant à la densification et la qualité générale de la réalisation à venir, jetant pour





la commune, les prémices des futurs développements du quartier Gare-Lac. Le développement architectural put démarrer dès l'adoption du plan de quartier à fin 2012, avec un permis de construire délivré en 2014 et une fin des travaux, deux ans plus tard, en 2016.

## PROGRAMME

**292 logements.** Le plan de quartier exigeait une répartition de 70 à 80% de logements pour 20 à 30% d'activités. Au final, ce sont ~78% de surfaces de planchers de logement et ~22% affectés à diverses activités: commerces, bureaux, institutions à caractère social, principalement situés au rez-de-chaussée et qui, tous, fonctionnent comme activateurs de la vie urbaine. L'hébergement se répartit en 83 studios pour étudiants, 2 une-pièce, 92 deux-pièces, 91 trois-pièces, 24 quatre-pièces.

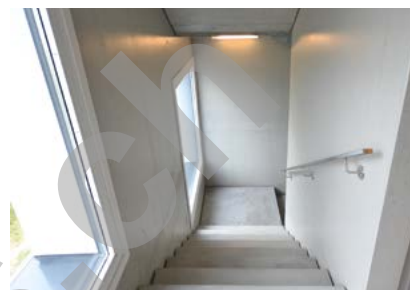
## PROJET

**Créer un cœur de quartier.** Le concept de base consiste à imbriquer deux îlots urbains, composés de quatre lots bâtis qui font la transition entre la ville et la partie déjà construite de la rue. Il exclut toute circulation automobile, rejetée en périphérie mais réserve deux grands espaces publics et une placette urbaine. Cette solution permet de créer un cœur de quartier protégé des bruits et des nuisances, assure une densification en affirmant un caractère urbain marqué, agrément l'ensemble de cheminements piétonniers et de zones de rencontre qui facilitent les contacts sociaux. La typologie des logements répond à des critères qui favorisent les espaces de vie et le confort en fonction de leur localisation sur le site: l'obligation d'appartements mono-orientés côté voies CFF, souci de privilégier les appartements traversants avec une orientation Est-Ouest, ainsi que les logements d'angle avec une orientation double. Les appartements en attique jouissent d'un dégagement tout à la fois sur la ville, le lac et le Jura.

## RÉALISATION

**Favoriser le contact.** La construction se compose pour l'essentiel de murs béton isolés





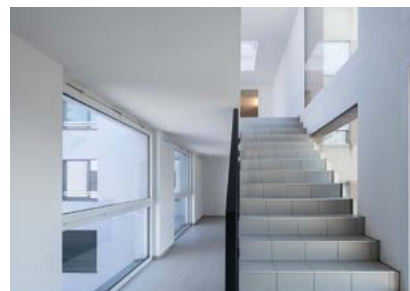
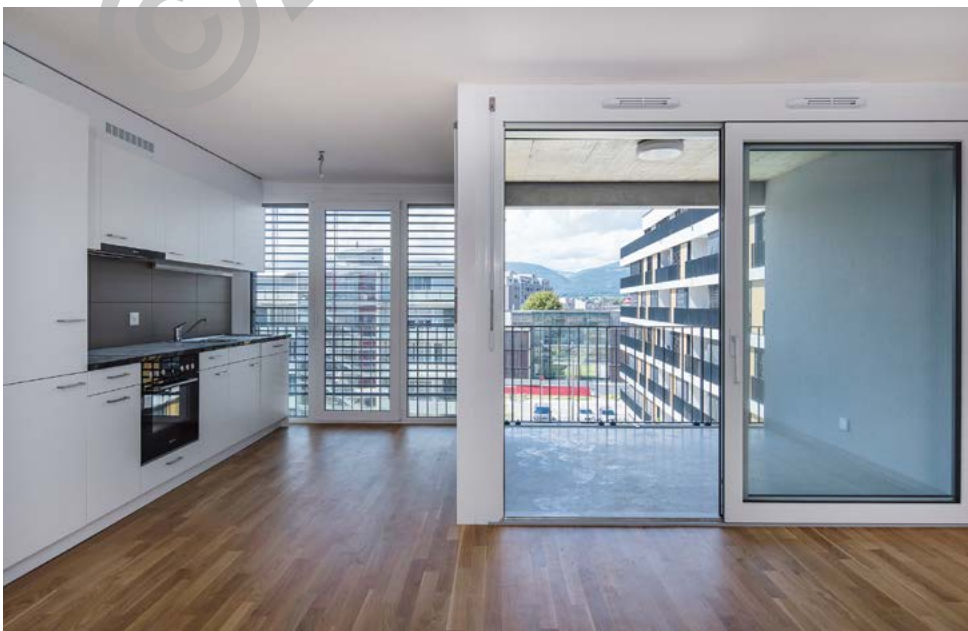
Plan rez-de-chaussée

périphérie, sauf pour les façades orientées sur les espaces intérieurs: cours et parc. Ces façades qui profitent de terrasses et de loggias sont traitées en façades rideaux avec une alternance de vitrages et de bardages métalliques qui privilégient un contact très ouvert sur les espaces verts.

En périphérie arrière des îlots, un seul modèle d'ouvertures rectangulaires multiplié et placé de façon différenciée est utilisé à l'animation des longues façades et personnalisent les fonctions intérieures des espaces, soulignant ainsi le rapport entre intérieur et extérieur. Un jeu de couleurs étudié dans le sens de tonalités minérales à connotations terreuses participe aussi à l'animation du nouveau quartier.

## TECHNIQUE

**Energie solaire.** En toiture des bâtiments, des panneaux solaires thermiques permettent d'assurer cinquante pourcent des besoins annuels en production d'eau chaude sanitaire de l'entier du quartier. Une ventilation simple flux est réalisée par des monoblocs avec récupération de chaleur. Le chauffage est assuré par deux chaudières à gaz installées dans une station principale. La distribution de chaleur se fait par des sous-stations implantées dans chaque immeuble.





## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

**Convivialité.** En plus d'une placette urbaine, le quartier est doté de deux grands espaces publics, une cour minérale et un vaste parc arborisé en pleine terre: les essences peuvent ainsi atteindre un plein développement. Les cheminements d'accès depuis la ville sont composés de plaques de béton coulé alors que le cœur des espaces publics est réalisé en matériau perméable et souple.

Le dessin des cheminements a été étudié pour être agréable aux piétons mais également pour offrir une belle composition depuis les étages qui les surplombent. Le mobilier urbain invite à la convivialité et la place de jeux pour les enfants, dont les fonds sont revêtus de caoutchouc, offre un appareillage ludique et coloré. L'aménagement est complété par des parcs à vélos, couverts ou ouverts, dont une station publique de vélos située à l'entrée, côté ville.

## PARTICULARITÉS ET DÉFIS

**Enjeux techniques.** Pour limiter les sources de nuisances liées à la circulation automobile ou ferroviaire, les balconnets situés sur les rues de l'Industrie et Haldimand sont conçus pour servir de tampons acoustiques. Les façades et cages d'escalier qui longent les voies ferrées ont été traitées de manière ignifuge et le parking souterrain situé en parallèle des voies est équipé de telle sorte qu'on puisse le rendre hermétiquement clos en cas de besoin.

Les défis principaux rencontrés par les responsables du chantier tiennent à la proximité du lac et à l'ancienne utilisation des lieux. Des travaux de dépollution importants ont été entrepris et ont exigé un suivi permanent.

La nappe phréatique du lac de Neuchâtel est située très près du niveau du terrain naturel. Plus de six cents pieux ont été réalisés pour

assurer les fondations des bâtiments et un système de pompage, associé à des bacs de traitement des eaux a été installé durant la totalité du terrassement et le début du gros-œuvre.

### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	13 631 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	:	25 000 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	:	2 900 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	97 000 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	:	209
Nombre de studios	:	83
Nombre de niveaux	:	Rez + 6
Nombre de niveaux souterrains	:	2
Places de parc intérieures	:	165

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Démolition - Terrassement  
CAND-LANDI SA  
1422 Grandson

Pieux  
IMPLENIA SUISSE SA  
1213 Onex

Echafaudages  
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA  
2022 Bevaix

Echafaudages  
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA  
1302 Vuflens-la-Ville

Béton - Béton armé  
IMPLENIA SUISSE SA  
1026 Echandens

Béton - Béton armé  
ERNEST GABELLA SA  
1401 Yverdon-les-Bains

Couvert à voitures  
NK CONSTRUCTIONS SA  
1630 Bulle

Isolation périphérique  
VM RÉNOVATION SA  
1027 Lonay

Isolation périphérique  
LEONARDO BUZZURRO SA  
1762 Givisiez

Façade légère  
INGOLD ET FILS SA  
1510 Moudon

Étanchéité  
GEORGES DENTAN SA  
1020 Renens

Fenêtres matière synthétique  
NORBA SA  
1610 Oron-la-Ville

Fenêtres métal léger  
DEFIMETAL SA  
1180 Rolle

Stores à lamelles  
ABC STORES SÄRL  
1373 Chavornay

Stores à lamelles  
SCHENKER STORES SA  
1023 Crissier

installations électriques  
VUILLIOMENET ELECTRICTIÉ SA  
2000 Neuchâtel

Revêtement coupe-feu - flocage gaines  
KB IGNIFUGE SA  
1024 Ecublens

Installations sprinkler  
DES SYSTÈMES DE SÉCURITÉ SA  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Extincteurs  
PRIMUS AG  
4102 Binningen

Chauffage  
THERMEX SA  
1110 Morges

Ventilation  
ALVAZZI VENTILATION SA  
1350 Orbe

Canalisations sous radier  
HERRÉN FRÈRES & CIE  
1422 Grandson

Sanitaire  
ALVAZZI SANITAIRE SA  
1350 Orbe

Salles de bains préfabriquées  
HELLWEG BADSYSTEME GMBH & CO.KG  
D-33104 Paderborn

Garde-corps  
NK CONSTRUCTIONS SA  
1630 Bulle

Mise-en-passe  
MUL T LOCK  
1203 Genève

Ascenseurs  
OTIS SA  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Plate-forme élévatrice handicapés  
BACO AG  
3613 Steffisburg

Chapes  
G. CACCIAMANO  
1026 Echandens

Carrelages & faïence  
STONE ACTIVITIES SA  
1867 Ollon

Carrelages & faïence  
AD CARRELAGE SA  
1544 Gletterens

Revêtements de sol bois  
HKM SA  
1023 Crissier

Plâtrerie - Peinture  
KASTRATI FRÈRES SÄRL  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Plâtrerie - Peinture  
BERNASCONI A. SA  
1700 Fribourg

Plâtrerie - Peinture  
L. BUZZURRO SA  
1762 Givisiez

Porte intérieures en bois  
RWD SCHLATTER SA  
1800 Vevey

Armoires murales  
BOHREN MÖBEL AG  
6283 Baldegg

Portes de garage  
RIEDER SYSTEMS SA  
1070 Puidoux

Cuisines  
AFP CUISINES SA  
1030 Bussigny

Cuisines  
SANITAS TROESCH SA  
1023 Crissier

Cuisines  
GÉTAZ-MIAUTON SA  
1030 Bussigny

Cuisines  
ZECCHINON CUCINE S.R.L.  
I-31020 Sernaglia della Battaglia

Cuisines  
VENETA CUCINE  
GM CUISINES SA  
1023 Crissier

Cloisons amovibles - Faux plafonds  
Moquette  
M+M MONTAGE  
MAINTENANCE SA  
1024 Ecublens

Séparations de caves  
BRAUN RAUMSYSTEME AG  
6017 Ruswil

Portails  
DEFIMETAL SA  
1180 Rolle

Nettoyages de fin de chantier  
CITY-SERVICES & FINITIONS SÄRL  
1004 Lausanne

Marquage places de parc  
WEBER MARQUAGES ROUTIERS  
1400 Yverdon-les-Bains

Aménagements extérieurs  
J.F. CHARMOY SA  
1090 La Croix-sur-Lutry